

Kobelgasse 9 | Ein Ort zum Wohlfühlen



Objektnummer: 36956

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,03 m ²
Nutzfläche:	233,72 m ²
Gesamtfläche:	233,72 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	87,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	772.425,00 €
Kaufpreis / m²:	5.558,34 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien

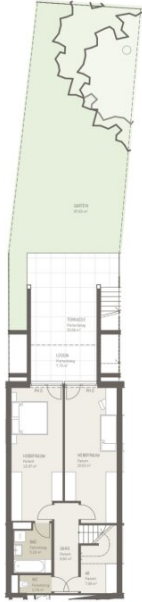
T +43 1 890 95 35
H +43 676 660 7817

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







TOP 10
Übersichtsgarten
Maßstab 1:200



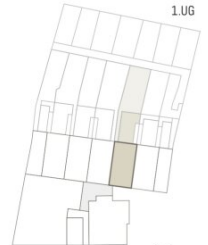
Untergeschoß



10
Erdgeschoß

5m
2
1
0

KOBEL
gasse 9



TOP10

Wohnräume 109,03 m²
 Loggia 7,70 m²
 Terrasse 29,36 m²
 Garten 87,63 m²

Maßstab 1:100
Stand 03.11.2023

Ausstattung gemäß
 Baubeschreibung, die dargelegte Möblierung - ausgenommen
 Badewanne, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des
 Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle
 dargelegten Spezialmöbel haben spezifischen Charakter.
 Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht
 enthalten. Druck- und Gebührenerlöse, sowie andere und ähnlich
 bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
 Ca. - Angaben und können sich durch die Darstellung
 geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Kobelgasse 9 | Ein Ort zum Wohlfühlen

[Projektpräsentationsvideo](#)

Das erwartet Sie:

46 Neubauwohnungen von 44m² bis 110m²

30 Tiefgaragenstellplätze

Ob Maisonette mit eigenem Garten oder Dachgeschoß mit Fernblick: Unterschiedliche Wohnungen für unterschiedliche Vorstellungen sind in der Kobelgasse unter einem Dach vereint.

Um Großes zu verwirklichen, braucht es definitiv keine Mindestquadratmeter, denn von der 2- bis 4-Zimmer-Einheit bietet jede Wohnung ideale Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Und hat so das Zeug zum echten Wohlfühlort.

Die 46 neu entstehenden Wohnungen können als Eigentums- oder Vorsorgeobjekte erworben werden, wobei sich das Angebot von der großzügigen Erdgeschosswohnung bis zur ideal geschnittenen Dachterrassenwohnung mit Blick über die nahen Grünflächen erstreckt.

Die Ausstattung:

- Vollausgestattete Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkett
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Sonnenschutz

- Balkone/Loggien/Terrassen/Eigengärten

Der Baustart ist bereits erfolgt. Die geplante Fertigstellung soll im August 2025 erfolgen.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- **Provisionsfrei für den Käufer!**
- Kaufvertragserrichtung: Ist an **HSP Rechtsanwälte GmbH, Gonzagagasse 4, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,2% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit

unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohnmkonzept.immo zur Verfügung.

Wichtige Hinweise!

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt

erstmal durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap